

Die **STADT ZIRNDORF** beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. der Baumtätigkeitsverordnung (BauMVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. I S. 588), zuletzt geändert am 11.12.2012 (GVBl. I S. 677) und Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 02.08.1998 (GVBl. I S. 797; BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. I S. 366).

Bebauungsplan „Heimgartenstraße Nord-Ost“ 2. Bauabschnitt

als **SATZUNG**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

§ 1 - Geltungsbereich
Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 299/8, 299/9, 299/11, 299/13, 299/26, 299/81, 299/82, 299/83 und 299/84, jeweils Gemarkung Zirndorf.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung
1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauMVO ausgewiesen.
2. Je Wohngebäude ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
3. Die bestehenden Nutzungen erhalten Bestandsschutz.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung
1. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ, soweit sich in den Einzelteilen aus den festgesetzten, überbauteren Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
2. Die Bebauung ist max. zweigeschossig auszuführen. Über dem ersten Obergeschoss darf sich kein Auftrahtraum befinden. Es gelten die im Planblatt dargestellten max. zulässigen Vollgeschosshöhen je Baufenster.
3. Die bestehenden Nutzungen erhalten Bestandsschutz.

§ 4 - Bauweise
1. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.
2. Für das Planungsgebiet gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 BauMVO.
3. Die maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude richten sich nach den zulässigen Dachformen mit den im Planblatt dargestellten max. Höhenangaben.

Hinweis: Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung bzw. Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden gemessen, die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.

- Die Oberkante fertiger Fußböden im Erdgeschoss (CK FFB EG) ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung für die jeweilige Grundstücksparzelle je Baufenster per im Planblatt festgelegter max. Höhe im Planblatt dargestellt; jeweiligen Bezugspunkt zulässig.
- Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, so ist der Nachweis mittels eines geneigten Freiflächenplans zu führen.
- Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- Terrassen (ohne Überdachung) und Balkone dürfen die Baugrenze um eine Tiefe von max. 2,50 m überschreiten.
- Bei den mit „AF“ gekennzeichneten Baufeldern dürfen abweichend von Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO die Abstandsflächen, bei Anwendung des 16-m-Privilegs gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO, bis auf eine Tiefe von 3,00 m verkürzt werden.

- § 5 - Dachgestaltung**
- Im Geltungsbereich sind grundsätzlich Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer sowie begrünte Flachdächer entsprechend der Schemaschnitte im zeichnerischen Teil zulässig, soweit im zeichnerischen Teil für das jeweilige Baufenster die Dachform nicht festgesetzt ist.
 - Für die Dacheindeckung der Pultdächer, versetzte Pultdächer und Zeltdächer sind rote, braune, graue oder schwarze Farböne zulässig, sowie Eindeckung aus Metall (z. B. Kupfer, Titanzink), jedoch nicht aus elementarem unbeschichtetem Metall (Gewässerschutz). Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen.
 - Flachdächer sind begrünt auszuführen.
 - Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlaufs mit der Dachneigung anzubringen. Solarthermieanlagen dürfen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt.
 - Dachgärten und Erker sind nicht zulässig.
 - Zwerg Häuser sind bis zu einer Breite von max. 1/3 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerghauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

- § 6 - Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen**
- Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherren gem. der Satzung über den Stellplatzbedarf für Wohn- und Eigenheimbauten (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Zirndorf in der aktuellen Fassung nachzuweisen (Stellplatznachweis).
 - Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen (z.B. Gerätehaus) sind grundsätzlich auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Soweit durch nachfolgende Festsetzungen keine anderweitigen Maßgaben festgesetzt werden, dürfen ausschließlich Stellplätze auch bis an die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
 - Sonstige Nebenanlagen ohne Wohnräume sind bis zu einer max. Grundfläche von 6,00 m² auch außerhalb der Baufenster zulässig.
 - Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind als Flachdach oder fach geneigtes Pultdach auszuführen und extensiv zu begrünen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf diesen Dachflächen nicht zulässig.
 - Wellblech- und ähnliche behelfsmäßig wirkende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unzulässig.
 - Garagen sind mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Bei Unterschreitung des Abstands zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche von 3,00 m ist ein Sektionaler mit Funktionierung zwingend erforderlich. Nach außen schwingende Tore sind in diesem Fall unzulässig.

In Abweichung zu vorstehender Festsetzung dürfen Garagen der auf dem Planblatt gekennzeichneten Grundstücke A, B und C auch ohne Grenzabstand zur Grenze des öffentlichen Verkehrsraums errichtet werden. Das Garagentor ist zwingend als Sektionaler mit Funktionierung auszuführen. Ein ausschließlich manuell zu bedienendes Tor ist in diesem Fall unzulässig. Das Sektionaler darf nicht in den öffentlichen Verkehrsraum schwingen.

- § 7 - Grünordnung / Einfriedung**
- Baumpflanzungen entlang des öffentlichen Raumes**
Entlang des öffentlichen Raumes sind auf den Privatflächen Bäume entsprechend der Darstellung im Planblatt zu pflanzen. Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und in befestigte Flächen mit mindestens 2,00 m x 2,00 m großen Baumscheiben zu versehen. Als Baumart ist Ahorn (*Acer platanoides* / *A. Colatum*) zu verwenden.
Für die in den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße dargestellten Baumpflanzungen gelten die zuvor beschriebenen Festsetzungen analog.
 - Erhalt von Bäumen**
Zu erhaltende Bäume sind im Planblatt entsprechend gekennzeichnet. Die Gebözte sind dauerhaft in heimischen und standortgerechten Arten zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Private Grundstücksflächen**
Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Pro Grundstück ist ein klein- bis mittelgroßer standortgerechter Laubbäum aus nächstgelegener Planzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebiet gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt.

Pflanzliste Hausbaum:
Mindestpflanzgröße StU 14-16, H 3 x verpflanzt mit Drahtbellen
Ahorn in Arten
Acer i. A.
Carpinus betulus "Fastigata"
Bauhäsel
Corylus colurna
Dorn in Arten
Cotoneaster i. A.
Säulebereiche
Sorbus Thuringica "Fastigata"
Weiterhin ist die Befragung mit heimischen Obstbäumen (Halbstamm) zulässig.
Der Standort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar, soweit im Planblatt keine Ortsfestsetzung auf der jeweiligen privaten Grundstücksparzelle erfolgt ist.

- Für die weitere Befragung sind autochthone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu verwenden. Befragungen aus Nadelgehölzen wie z. B. Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Zypressengewächse) und Picea (Fichten) sind nicht zulässig.
- Als Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Zaune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Oberkante der Einfriedungen darf keine spitzen oder scharfkantigen Abschlüsse aufweisen. Jägerzäune sind unzulässig, ebenso wenig die Hinterlegung der Einfriedungen mit Strohmatrasen oder ähnlichem Material.
Sonstige tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen) sind nicht zulässig.
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.
- Der Ausfall einer festgesetzten Befragung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in der vorgeschriebenen Pflanzgröße zu ersetzen.
- Das kartierte Biotop 6531-0051-012 liegt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es ist zu pflegen und zu erhalten. Eine Überbauung der Biotopflächen ist unzulässig.

Hinweis: Nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt an das Planungsgebiet das kartierte Biotop 6531-0051-008 an. Südöstlich setzt sich das kartierte Biotop 6531-0051-012 fort. Eine Überbauung dieser Flächen ist unzulässig. Bei allen Baumaßnahmen im Gebiet sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen zum Schutz der Biotope zu ergreifen.
Für den im Planblatt als „zu entfernen“ dargestellten Ahornbaum ist eine Ersatzpflanzung in Form dreier zusätzlicher Hausbäume entsprechend der Liste nach § 7 (3) dieser Satzung durchzuführen.

- § 8 - Versorgungsleitungen / Grundwasser / Mülloentsorgung**
- Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.
 - Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.
 - Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdicke Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hängsichtwasser in die Kanalisation ist verboten.
 - Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftsamt) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen.

- § 9 - Wasserschutz**
- Das Baugrundstück befindet sich in der weiteren Schutzzone III A der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Fürth und unterliegt den Nutzungsbeschränkungen und Verboten nach § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung Rednitztal infra fürth gmbh vom 06.12.1999, die zu beachten sind.
Unter anderem ist es in der weiteren Schutzzone III A verboten
- organischen und mineralischen Stöckstoffdünger in nicht zeit- und bedarfsgerechten Gaben auszubringen
- Dachflächenwasser zu versickern, außer zur Versickerung über die belebte Bodenzone
Weitere Einschränkungen der Nutzungen sind der Verordnung zu entnehmen.
2. Der Boden der Stellplätze ist zum Schutz des Grundwassers Frostigkeitsbeständig herzustellen und mit Gerölle so anzulegen, dass grundwassergefährdende Stoffe schadlos aufgefängen und beseitigt werden können.
3. Bei Anschneiden von Grundwasser bzw. Drainagen sind entsprechende Maßnahmen zur geordneten Ableitung des Drainwassers bzw. des Grundwassers nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes auf Kosten des Bauherrn zu treffen.
4. Eine evtl. Grundwasserberäkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
5. Die direkte Versickerung ist gem. Wasserschutzverordnung verboten.
6. Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Nutzung von Geothermie nicht zulässig. Dies trifft auch auf die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmekollektoren oder -kober zu.

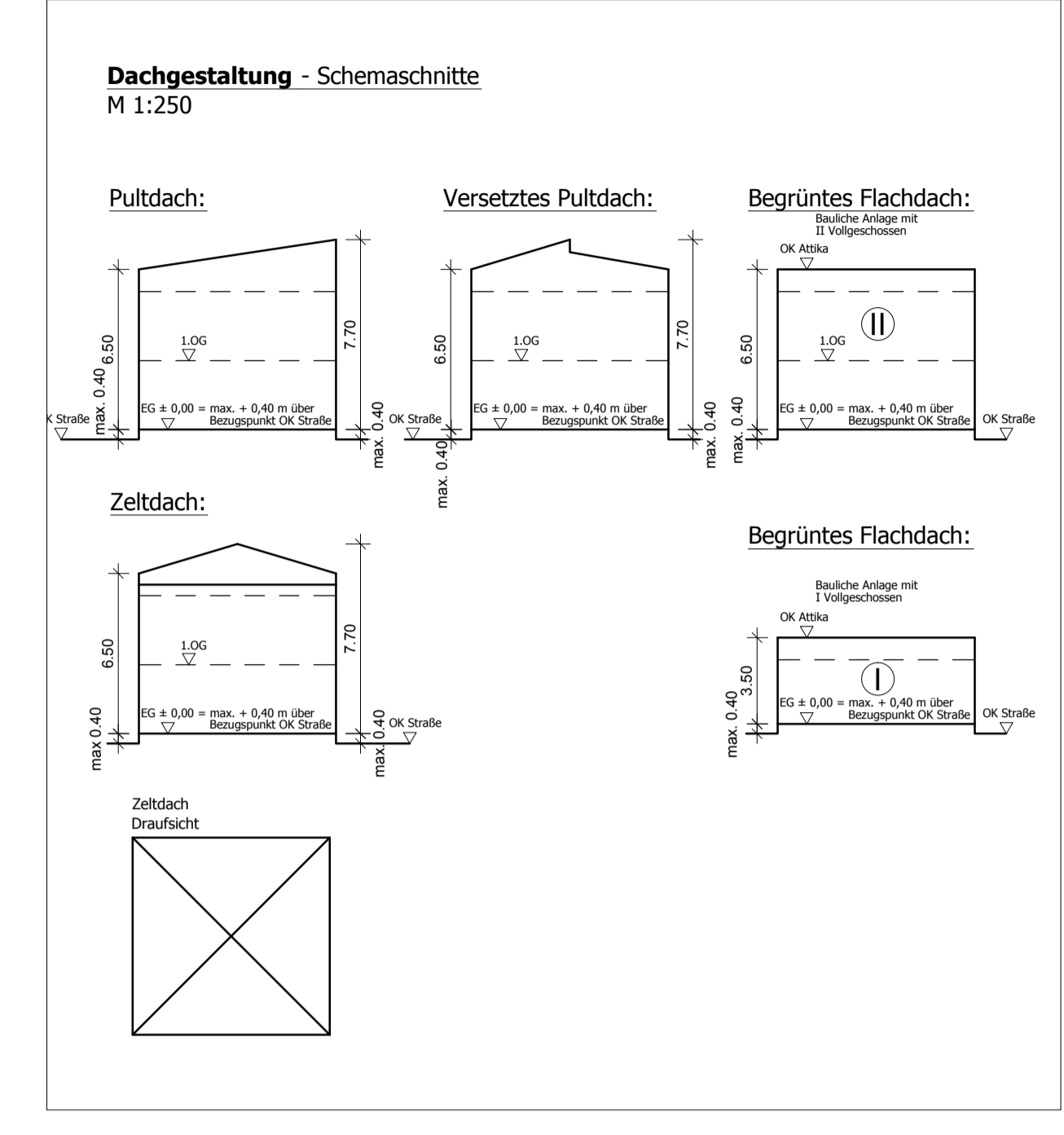
§ 10 - Altlasten
Für die in der umwelttechnischen Untersuchung des Büros Geopraxis Ingenieurgeologie unter 5.2.1 beschriebenen Teilbereiche des Planungsgebietes ist der vorhandene Auffüllungskörper vollständig zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Die Wiederauffüllung hat mit unbedenklichem Material zu erfolgen.
Der vorhandene Schachtbrunnen ist fachgerecht rückzubauen.
Für die unter Punkt 5.2.2 des Berichtes beschriebenen Teilbereiche ist der durchwurzelte Oberboden zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Danach ist eine mind. 35 cm starke inerte Kultursubstratschicht aufzubringen.
3. Alle Erdarbeiten im Planungsgebiet sind gutachterlich zu begleiten.

§ 11 - Bestandteile des Bebauungsplans
Bestandteile des Bebauungsplans sind die zeichnerische Darstellung mit Satzung und Begründung sowie die umwelttechnische Untersuchung des Büros Geopraxis Ingenieurgeologie vom 12. Juli 2010.

§ 12 - Rechtskraft
Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, den

Stadt Zirndorf
Thomas Zwingl
Erster Bürgermeister



Festsetzungen durch Planzeichen:

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- | | |
|----|------------------------|
| WA | Allgemeine Wohngebiete |
|----|------------------------|
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- | GRZ | GFZ | ZD | RD |
|-----|-----------------------|----|------------------------|
| 0,4 | Nur Zeitdach zulässig | - | Nur Flachdach zulässig |
| I | Ein Vollgeschoss | - | - |
| II | Zwei Vollgeschosse | - | - |
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- | | | | |
|----|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
| AF | Baugrenze | △ | Nur Einzelhäuser zulässig |
| | Abstandsflächenregelung gem. Satzung | △ | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
- 6. Verkehrsflächen**
- | | | | |
|----|--|----|---|
| St | Straßenverkehrsflächen privat | PF | Öffentliche Parkfläche Verkehrsberuhigter Bereich |
| Z | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | | Straßenbegrenzungslinie |
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserabreinigung sowie für Ablagerung**
- | | |
|---|---|
| V | Flächen Versorgungs-/ Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Abfall |
|---|---|
- 9. Grünflächen**
- | | | | |
|----|--------------------|----|------------------------|
| Gr | Private Grünfläche | Gr | Öffentliche Grünfläche |
|----|--------------------|----|------------------------|

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- zu pflanzende Bäume
 - zu erhaltende Bäume
 - Fällung best. Baum
 - best. kartierte Biotope im Geltungsbereich
- 15. Sonstige Planzeichen**
- | Art der Nutzung | WA | II | Zahl der Vollgeschosse |
|-------------------------|-----|-----|------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,4 | 0,8 | Grundflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | △ | ZD | zulässige Dachform |
| Abstandsflächenregelung | AF | | |
- Hinweise**
- vorh. Grenze mit Grenzsteinen
 - 21/8 Flurnummer
 - Vorschlag Grundstücksteilung
 - Vorschlag Bebauung
 - Bestandsbauung

Bebauungsplan "Heimgartenstraße Nord-Ost" 2. Bauabschnitt

PLANVERFAHREN (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 20.12.2012 gefasst. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Die Durchführung des Bebauungsverfahrens im beschleunigten Verfahren wurde im Lösungsvertrag der Stadt Zirndorf am 18.01.2013 ortslich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte die Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Gleichzeitig wurde auch die Öffentlichkeit informiert, dass sie sich im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Bebauungs- und Zimmer 119, Fürher Str. 4 in 90513 Zirndorf über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung im Zeitraum vom 21.01.2013 bis 01.02.2013 gegeben.

Zirndorf, den 29.07.2013

STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingl
Erster Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB fand im Zeitraum vom 18.06.2013 bis 18.07.2013 statt. Die ortsliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Zirndorfer Lösungsvertrag am 31.05.2013. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Die Behörden wurden beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Zirndorf, den 29.07.2013

STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingl
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.07.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 09.08.2013 ortslich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 14.08.2013 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist demnach nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, den 29.07.2013

STADT ZIRNDORF
Thomas Zwingl
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan "Heimgartenstraße Nord-Ost" 2. Bauabschnitt

Stadt Zirndorf

Landkreis Fürth

Lageplan M 1:25000

Aufgestellt: 31.05.2013
zuletzt geändert am 24.07.2013

INGENIEURBÜRO CHRISTOPHORI UND PARTNER
Vermessung + Planung + Bauabwicklung
Sulzgarter Straße 37, 90574 Roßtal
Tel. 09127 - 95 96 0 Fax 09127 - 95 96 95
info@cnra-ston.de

Berater/Ingenieur und Stadtplaner Erwin Christofori